

otro la cosa por más de un año, que se contará desde el día que comenzó públicamente la nueva posesion, ó desde aquel en que llegó á noticia del que ántes la tenia, si comenzó oculta-mente.—Arts. 954, 952 y 953.

9.—El poseedor tiene derecho de ser mantenido en su posesion siempre que fuere perturbado en ella; y tiene derecho de ser restituido á ella, si lo requiere dentro de un año contado de la manera explicada en el número precedente. Se reputa como nunca perturbado ó despojado al que judicialmente fué mantenido en la posesion ó restituido á ella, y tendrá derecho en ambos casos á ser indemnizado de los perjuicios que se le hayan seguido, *y que deberá pagarle el que despojó ó perturbó.*—Arts. 955, 956, 960 y 961.

10.—Si la posesion es de ménos de un año, el poseedor no puede ser mantenido ni restituido judicialmente, sino contra aquellos cuya posesion no sea mejor. Es mejor que cualquiera otra la posesion acreditada con título legítimo: á falta de ésta, ó siendo iguales los títulos, prefiere la más antigua; y si fueren dudosas ambas posesiones, la cosa que se litigue se pondrá en depósito.—Arts. 957 y 958.

TITULO QUINTO.

DEL USUFRUCTO, DEL USO Y DE LA HABITACION.

(Del art. 963 al 1042.)

SUMARIO.

- | | |
|---|---|
| 1.—Qué es usufructo. Maneras de constituirse. | 6.—El usufructuario puede hacer mejoras útiles y voluntarias. Tiene el derecho del tanto, si se vende la cosa. |
| 2.—Del constituido á favor de varias personas. Las corporaciones no pueden tenerlo en bienes raíces. Derecho de los acreedores del usufructuario. | 7.—De las minas existentes ó descubiertas en terreno dado en usufructo. |
| 3.—Derechos que puede ejercer en juicio el usufructuario. Qué frutos le pertenecen desde que comienza hasta que se extingue el usufructo. | 8.—Qué servidumbres puede constituir el usufructuario y por qué tiempo. Por qué deterioros de la cosa responde. |
| 4.—Facultades del usufructuario respecto de la cosa. Usufructo de capitales impuestos á réditos. | 9.—Obligaciones previas del usufructuario para entrar en el goce del usufructo. |
| 5.—Del usufructo de montes. | 10.—Casos en que no está obligado á dar fianza. |
| | 11.—Derecho del propietario cuando el |

- | | |
|---|---|
| usufructuario no dá la fianza correspondiente. El usufructuario es responsable por el sustituto. | 20.—Qué tiempo dura el concedido á corporaciones. Del constituido por cierta edad á que ha de llegar un tercero. |
| 12.—Obligaciones del usufructuario de ganados. De el de árboles frutales. | 21.—Del caso en que se arruine el edificio en que esté constituido usufructo. Derechos del que reconstruye. |
| 13.—Qué reparaciones está obligado á hacer el usufructuario. | 22.—Derecho del propietario cuando se hace mal uso de la cosa. |
| 14.—Quién debe hacerlas cuando el usufructo se constituye por título oneroso. | 23.—Terminado el usufructo el propietario no tiene responsabilidad por los contratos que otros hayan celebrado con el usufructuario. |
| 15.—A cargo de quién es la disminucion de frutos provenida de contribuciones y cargas ordinarias. | 24, 25 y 26.—Derechos del usuario y del que tiene el derecho de habitacion. |
| 16.—Obligaciones del que tiene usufructo en bienes hereditarios. | 27.—A cargo de quién son los gastos de cultivo, reparacion y contribuciones. Modos de extinguirse el uso y habitacion. De los pleitos y costas. |
| 17.—Del usufructo de finca hipotecada. | |
| 18.—De los pleitos sobre el usufructo. A cargo de quién son las costas y gastos. | |
| 19.—Modos de extinguirse el usufructo. | |

CAPITULO PRIMERO.

Del usufructo en general.

1.—El usufructo es el derecho de disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar su forma ni sustancia. El usufructo se constituye por la ley; por acto entre vivos ó última voluntad, y por la prescripcion. Puede constituirse desde ó hasta cierto día, puramente ó bajo condicion; y se entiende vitalicio, si en el título constitutivo no se expresa lo contrario. Los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario se arreglan en todo caso por el título constitutivo del usufructo.—Arts. 963, 964, 969, 970 y 972.

2.—Puede constituirse [el usufructo á favor de una ó muchas personas, simultánea ó sucesivamente: en el primero de los dos últimos casos, sea que se haya constituido por herencia, ó por contrato, cesando el derecho de una de las personas, el usufructo acrece á las demas; y en el segundo, no tendrá lugar el usufructo, sino en favor de las personas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario. Las corporaciones civiles no pueden adquirir ó administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase. Los acreedores del usufructuario pueden embargar los productos del usufructo; y oponerse á toda renuncia ó cesion de éste, siempre que se hace en fraude de sus derechos.—Arts. 965, 966, 967, 968 y 971.

CAPITULO SEGUNDO.

De los derechos del usufructuario.

3.—El usufructuario tiene derecho de ejercitar todos las acciones y excepciones reales, personales ó posesorias, y de ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo. Tiene tambien derecho el usufructuario de percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados: los frutos naturales ó industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecerán al usufructuario, salvas las obligaciones á que la cosa esté afecta con anterioridad: los de las mismas clases que lo estén al tiempo de exigirse el usufructo pertenecerán al propietario; y los frutos civiles pertenecen al usufructuario, á proporcion del tiempo que dure el usufructo, aun cuando no estén cobrados. Ni el usufructuario ni el propietario tienen que hacerse abono alguno por razon de laboreo, semillas ú otros gastos semejantes: esta disposicion no perjudica á los colonos ó arrendatarios, que tengan derecho de percibir alguna porcion de frutos al tiempo de comenzar ó extinguirse el usufructo.—Arts. 973, 974, 975, 976, 978 y 977.

4.—El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada, arrendarla á otro; enagenar, arrendar y gravar el ejercicio de su derecho de usufructo aunque sea á título gratuito; pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario, terminarán con el usufructo. Corresponde al usufructuario el fruto de los aumentos que reciban las cosas por accesion, y el goce de las servidumbres que tengan á su favor; y generalmente los otros derechos inherentes á las mismas. Si el usufructo se constituye sobre capitales impuestos á réditos, el usufructuario solo hace suyos éstos y no aquellos; y aun cuando el capital se redima, debe volverse á imponer á satisfaccion del usufructuario y del propietario.—Arts. 982, 981 y 984.

5.—El usufructuario de un monte disfruta de todos los productos de que éste sea susceptible, segun su naturaleza.

Si el monte fuere tallar ó de maderas de construccion, podrá el usufructuario hacer en él las talas ó cortes ordinarios que haria el dueño, acomodándose en el modo, porcion y épocas á las ordenanzas especiales ó *en defecto de éstas*, á las costumbres constantes del país. En los demas casos, *trantándose de otra clase de montes*, el usufructuario no podrá cortar árboles por el pie, como no sea para reparar ó reponer alguna de las cosas usufructuadas; y en ese caso acreditará previamente al propietario la necesidad de la obra.—Arts. 986, 987 y 988.

6.—El usufructuario puede usar de los viveros sin perjuicio de su conservacion y segun las costumbres del país. Puede hacer mejoras útiles y puramente voluntarias; pero no tiene derecho de reclamar su pago, aunque sí puede retirarlas, siempre que sea posible sin detrimento de la cosa en que esté constituido el usufructo. El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo, puede enagenarlos con la condicion de que éste se conserve, y no de otro modo. En este caso el usufructuario goza el derecho del tanto.—Arts. 989, 990, 991 y 992.

7.—No corresponden al usufructuario los productos de las minas que se adquieran por denuncia y se hallen en estado de laboreo, á no ser que expresamente se le concedan en el título constitutivo del usufructo, ó que éste sea universal; pero si el usufructuario descubriere y denunciare mina durante el usufructo, la hará enteramente suya, con obligacion de pagar al propietario, al terminar el usufructo, lo que hubiere importado el terreno segun lo prevenido en las ordenanzas de minería. Si fuere un tercero ó el mismo propietario el que descubriere ó denunciare la mina, la adquirirá éste ó aquel; pero el usufructuario tendrá derecho á exigir del propietario una indemnizacion por los daños y perjuicios que le origine la interrupcion del usufructo, en la parte de terreno adjudicado por el denuncia ó descubrimiento de la mina.—Arts. 979 y 980.

8.—El usufructuario no puede constituir servidumbres prepétuas sobre la finca que usufructua: las que constituya legítimamente, cesarán al terminar el usufructo. Si todas ó algunas de las cosas en que se constituye el usufructo, se gastan ó deterioran lentamente con el uso, el usufructuario tiene derecho de servirse de ellas como buen padre de familia, para los usos á que se hallan destinadas, y solo está obli-

gado á devolverlas, al extinguirse el usufructo, en el estado en que se hallen; pero es responsable del pago del deterioro sobrevenido por su dolo, culpa ó negligencia.—Arts. 983 y 985.

CAPITULO TERCERO.

De las obligaciones del usufructuario.

9.—El usufructuario ántes de entrar en el goce de los bienes, está obligado: á formar á sus expensas, con citacion del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles; y á dar la correspondiente fianza de que cuidará de las cosas como buen padre de familia, y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia. Dada la fianza, el usufructuario tendrá derecho á todos los frutos de la cosa desde el dia en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar á disfrutarlo.—Arts. 993 y 998.

10.—El padre no está obligado á dar fianza por el usufructo que le corresponde en los bienes del hijo; tampoco lo está el donador que se reserva el usufructo de los bienes donados, á no ser que él mismo se obligue expresamente á ello. El donador que se reserva la propiedad de la cosa *en que constituye usufructo*, puede dispensar al usufructuario de la obligacion de afianzar. Si el usufructo fuere constituido por contrato, y el que contrató quedare de propietario y no exigiere la fianza, no estará obligado el usufructuario á darla; pero si quedare de propietario un tercero, éste podrá pedirla aunque no se haya estipulado en el contrato.—Arts. 993, 994, 995 y 996.

11.—Si constituido el usufructo por título oneroso, el usufructuario no presta la correspondiente fianza, el propietario tiene derecho de intervenir la administracion de los bienes para procurar su conservacion, obligándose bajo de fianza á pagar anualmente al usufructuario, el producto líquido de los bienes por el tiempo que dure el usufructo, deduciendo el premio de administracion que el juez le acuerde. Si el usufructuario arrienda la cosa, ó enagena, arrienda ó cede el ejercicio de su derecho, será responsable del deterioro que resientan los bienes usufructuados por culpa ó negligencia de la

persona que lo ha sustituido en el goce ó ejercicio del usufructo.—997 y 999.

12.—Si el usufructo se constituye sobre ganados, el usufructuario está obligado á reemplazar con las crias las cabezas que falten por cualquiera causa. Si el rebaño perece en parte y sin culpa del usufructuario, continuará el usufructo en la parte que quede; y si todo el ganado pereciere sin culpa del usufructuario, por efecto de una epizootia ó de algun otro acontecimiento no comun, el usufructuario cumple con entregar al dueño los despojos que se hayan salvado de esa desgracia. El usufructuario de árboles frutales está obligado á la replantacion de los piés muertos naturalmente.—Artículos 1000, 1002, 1001 y 1003.

13.—Si el usufructo se ha constituido á título gratuito, el usufructuario está obligado á hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió; pero si la necesidad de tales reparaciones proviene de vejez, vicio intrínseco ó deterioro grave de la cosa, anterior á la constitucion del usufructo, no estará obligado á hacerlas; y si quisiere hacer dichas reparaciones debe obtener ántes el consentimiento del dueño, y en ningun caso tiene derecho á indemnizacion de ningun género. El propietario tampoco está obligado á hacer esa clase de reparaciones, y si las hace no tiene derecho de exigir al usufructuario indemnizacion alguna.—Arts. 1004, 1005, 1006 y 1007.

14.—Si el usufructo se ha constituido á título oneroso, el propietario está obligado á hacer todas las reparaciones convenientes para que la cosa, durante el tiempo estipulado en el convenio, pueda producir los frutos que ordinariamente se obtenian de ella al tiempo de la entrega. Si el usufructuario quiere hacer en este caso las reparaciones, deberá dar aviso al propietario; y previo este requisito tendrá derecho á cobrar su importe al fin del usufructo. La omision del aviso oportuno al propietario hace responsable al usufructuario de la destruccion, pérdida ó menoscabo de la cosa, provenientes de la falta de reparaciones; y le priva del derecho de pedir indemnizacion, si él las hace.—Arts. 1008, 1009 y 1010.

15.—Toda disminucion de frutos, que provenga de imposicion de contribuciones, ó cargas ordinarias sobre la finca ó cosa usufructuada, es de cuenta del usufructuario; mas la disminucion que por las propias causas se verifique, no en

los frutos, sino en la cosa misma ó finca en que está constituido el usufructo, será de cuenta del propietario. Si éste, para conservar íntegra la cosa, hace el pago, tiene derecho de que se le abonen los intereses de la suma pagada, por todo el tiempo, *que á contar desde el pago*, continúe gozando de la cosa el usufructuario; y si éste fuere quien pague aquella cantidad, no tiene derecho de cobrar intereses, quedando compensados éstos con los frutos que recibe.—Arts. 1011, 1012 y 1013.

16.—Si el usufructo es de alguna herencia ó de una parte alícuota de ella, el usufructuario podrá anticipar las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan á los bienes usufructuados, y tendrá derecho de exigir del propietario su restitucion sin interes al extinguirse el usufructo. Si el usufructuario se negare á hacer la anticipacion de aquellas sumas, el propietario podrá hacer que se venda la parte de bienes que baste para cubrirlas; y si él mismo hiciere la anticipacion por su cuenta de las referidas sumas, el usufructuario pagará el interes que les corresponda por todo el tiempo que continúe gozando el usufructo. El que por sucesion adquiere el usufructo universal, está obligado á pagar por entero el legado de renta vitalicia ó porcion de alimentos dejado en el testamento: si solo adquiere por el mismo título una parte alícuota, pagará el legado ó pension con proporcion á su cuota; pero esto debe entenderse salvo el derecho de los herederos forzosos.—Arts. 1019, 1020, 1021, 1014, 1015 y 1016.

17.—El usufructuario particular de una finca hipotecada, no está obligado á pagar las deudas para cuya seguridad se constituyó la hipoteca; y si la finca se embarga ó se vende judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responde al usufructuario de lo que pierda por este motivo, si no se ha dispuesto otra cosa al constituir el usufructo.—Arts. 1017 y 1018.

18.—Si los derechos del propietario *en la cosa dada en usufructo* son perturbados por un tercero, sea del modo y por el motivo que fuere, el usufructuario está obligado á ponerlo en conocimiento de aquel; y si no lo hace, es responsable de los daños que resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa. Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos *con un tercero* sobre el usufructo, son de cuenta del propietario si el usufructo se ha constituido por título oneroso,

y del usufructuario, si se ha constituido por título gratuito; mas si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán á los gastos en proporcion á sus derechos respectivos, si el usufructo se constituyó á título gratuito; pero el usufructuario en ningun caso estará obligado á responder por más de lo que produce el usufructo. Si el dueño, sin citacion del usufructuario, ó éste sin la de aquel, ha seguido un pleito, la sentencia favorable aprovecha al no citado y la adversa no le perjudica.—Arts. 1022, 1023, 1024 y 1025.

CAPITULO CUARTO.

De los modos de extinguirse el usufructo.

19.—El usufructo se extingue: por muerte del usufructuario: por vencimiento del plazo por el cual se constituyó: por cumplirse la condicion puesta en el título constitutivo, para la cesacion de este derecho: por la reunion del usufructo y de la propiedad en una misma persona; mas si la reunion es en una sola cosa ó parte de lo usufructuado, en lo demas subsistirá el usufructo: por prescripcion, conforme á lo prevenido respecto de los derechos reales: por la renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto sobre las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores: por la pérdida total de la cosa que era objeto del usufructo, pues si solo fuere parcial, el derecho continúa sobre la parte que de la cosa se hubiere salvado: por la cesacion del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable llega el caso de la revocacion; y por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligacion.—Art. 1026.

20.—El usufructo constituido á favor de corporaciones ó sociedades, que puedan adquirir y administrar bienes raíces, solo durará treinta años; cesando en el caso de que se disuelvan dichas sociedades ó corporaciones; y el constituido por el tiempo que tarde un tercero en llegar á cierta edad, dura el número de años prefijados, aunque el tercero muera ántes. El impedimento temporal por caso fortuito ó fuerza mayor, no extingue el usufructo, ni dá derecho de exigir indemnizacion del propietario; y el tiempo dicho se tendrá por corrido

para el usufructuario, de quien serán los frutos que durante aquel pueda producir la cosa.—Arts. 1027, 1028, 1031 y 1032.

21.—Si el usufructo se ha constituido sobre un edificio y éste se arruina en un incendio, ó por vejez ó por algun otro accidente, el usufructuario no tiene derecho de gozar del solar ni de los materiales; mas si estuviere constituido sobre una hacienda, quinta ó rancho de que solo forme parte el edificio arruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales. Si el usufructo se ha constituido por título gratuito, no tienen obligacion de hacer las reparaciones ni el dueño ni el usufructuario, y cualquiera de ellos que las haga no tendrá derecho de exigir del otro indemnizacion alguna; mas si el título constitutivo es oneroso, y el usufructuario las hace dando previo aviso al propietario, tendrá derecho para cobrar de éste el importe de aquellas al fin del usufructo.—Arts. 1029 y 1030.

22.—El usufructo no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada; pero si el abuso es grave, el propietario puede pedir que se le ponga en posesion de los bienes, obligándose bajo de fianza á pagar al usufructuario anualmente el producto líquido de los mismos, por el tiempo que dure el usufructo, deducido el premio de administracion que el juez le acuerde.—Art. 1033.

23.—Terminado el usufructo, los contratos que respecto de él haya celebrado el usufructuario, no obligan al propietario, y éste entrará en posesion de la cosa, sin que contra él tengan derecho los que contrataron con el usufructuario, para pedir indemnizacion por la disolucion de sus contratos, ni por las estipulaciones de éstos, que solamente pueden hacer valer contra el usufructuario y sus herederos.—Art. 1034.

CAPITULO QUINTO.

Del uso y de la habitacion.

24.—Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitacion, se arreglarán por los títulos respectivos, y en su defecto por las disposiciones siguientes: los frutos naturales é industriales pendientes al tiempo de constituirse el uso ó la habitacion, pertenecen al usuario ó habitador, y los que lo estén al extinguirse pertenecen al propietario;

ni aquellos ni éste tienen derecho de hacerse abono alguno por razon de labores, semillas ú otros gastos semejantes; pero esto debe entenderse sin perjuicio del derecho que los colonos ó arrendatarios tengan, de percibir algunos frutos al tiempo de començar ó extinguirse el uso ó el derecho de habitacion.—Arts. 1035 y 1036.

25.—Ni el usuario ni el habitador pueden constituir servidumbres perpétuas sobre la cosa que usan ó habitan; y las que constituyan legalmente cesarán al terminar el derecho de uso ó habitacion. El usuario y el que tiene el derecho de habitacion en un edificio, no pueden arrendar ni enagenar en todo ó en parte su derecho á otro; ni estos derechos pueden ser embargados por los acreedores del usuario.—Arts. 1036 y 1039.

26.—El uso dá derecho para percibir de los frutos de una cosa agena los que basten á las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta se aumente. El usuario de un ganado puede aprovecharse de las crias, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia. El que tiene derecho de habitacion, puede habitar en todas las piezas destinadas á este efecto y además recibir otras personas en su compañía; pero no puede usar las demas partes del edificio ni coger los frutos de él.—Arts. 1037, 1040 y 1038.

27.—Si el usuario consume todos los frutos de los bienes, ó el que tiene el derecho de habitacion ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados á todos los gastos de cultivo, reparaciones y pago de contribuciones, lo mismo que el usufructuario; pero si el usuario consume solo parte de los frutos, ó el habitador ocupa solo una parte de la casa, no deben contribuir en nada; siempre que al propietario le quede una parte de frutos ó aprovechamiento bastante para cubrir los gastos y cargas. Si para cubrir unos y otras no alcanzan los frutos que quedan al propietario, la parte que falte será satisfecha por el usuario ó por el habitador en sus casos respectivos. Acerca de los pleitos que se susciten sobre el uso ó el derecho de habitacion, se observará lo explicado acerca del usufructo; y sobre los modos de extinguirse el uso ó el derecho de habitacion se observarán las reglas contenidas en el precedente capítulo con excepcion del último número.—Artículos 1041, 1042 y 1036.